



Stevns
28. februar 2018

Referat af ordinært Repræsentantskabsmøde i Lejerbo, Stevns.
26. februar 2018 i Kridthuset, Jernbanegade 4P.

Til stede:

Forretningsfører	Michael Keis
Driftschef	Morten Lundsteen
Organisationsbestyrelsen:	Mogens Tolstrup Christensen, René Brandt, Mogens Hansen, Anny Borch Jensen Sussie Helgren-Jensen,
Afdelingsrepræsentanter	Johnny Nielsen, Elvervangen. Jonna Fauriskov, Elvervangen Benny Rasmussen, Bovangen ulige nr. Gitte Geer, Vesterbro Linda Jensen, Rosenvangen Nina Winsløv, Elvervangen
Afbud:	Berith Andersen, Bovangen ulige nr. Stig Jacobsen , Bovangen ulige nr Tommy Jensen, Bovangen lige nr Gert Nielsen, Vestergade

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent og stemmetællere
3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen for det senest forløbne år.
4. Endelig godkendelse af årsregnskab 2016/2017 med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget 2018/2019
5. Orientering vedr. salg af afd. 689-0, Bovangen
6. Godkendelse af uddelegering af kompetencer iht. Nye vedtægter til organisationsbestyrelsen som tidligere vedtaget.
7. Behandling af evt. indkomne forslag
8. Valg af 1 bestyrelsesmedlemmer for 1 år
På valg er Anny Borch Jensen
9. Valg af suppleanter for 1 år
10. Valg af næstformand for 2 år (skal ske hvert andet år)
11. Valg af 2 repræsentanter og suppleanter til Lejerbo's Landsrepræsentantskab for 1 år
12. Valg af revisor
13. Eventuelt

Referat:

Ad pkt 1 Mogens Tolstrup Christensen valgt.

Ad pkt 2 Anny Borch Jensen valgt som referent, Jonna Faurskov og Linda Jensen valgt som stemmetællere.

Ad pkt 3 Anny aflagde beretning:

"Udpluk af beretningen: I 2017 blev vi endelig indkaldt til Dialogmøde på Stevns Kommune, hvor vi så gennemgik regnskaberne fra 2010/11 til 2015/16. Der var fokus på overskud og husleje. Men vi har jo ligget pænt med begge dele i alle årene. Der har været overskud i Organisationen i alle årene, men ikke voldsomme. Arbejdskapitalen og Dispositionsfonden er tilsammen steget fra 645.000 kr. til 1.984.392 kr. (30.9.2016)

Når vi ser på huslejestigningerne, som jo så omfatter alle årene siden afdelingerne blev lagt sammen 1. oktober 2010 har vi haft rimelige huslejestigninger – ingen har været voldsomme:

2010-11	2,00 %	
2011-12	2,45 %	
2012-13	1,97 %	
2013-14	1,45 %	
2014-15	1,89 %	
2015-16	1,63 %	
2016-17	1,71 %	= gennemsnit på 1,86 %
2017-18	0	= gennemsnit på 1,63 %
2018-19	-0,33 %	= gennemsnit på 1,41 %

Totalstigning 12,69 % på 9 år.

Vi aftalte på mødet, at næste møde skal holdes i efteråret 2018.

Da vi gik i gang med køkkenudskiftningen i Kridt- og malthuset bevilgede vi et tilskud fra Dispositions-fonden. Og i 2017 har vi bevilget et årligt tilskud på 200.000 kr. til en samlet reovering omfattende taget mm i Kridthuset, nye vinduer i Malthuset, udskiftning af gasfyr i Elvervangen, Vesterbro, Rosenvangen og Bovangen, samt udskiftning af Veluxvinduer. I øjeblikket har vi indbetalt max. Beløbet til Dispositions-fonden, men når vi nu begynder at bruge af pengene, skal vi på et tidspunkt til at indbetale igen.

Store Heddinge afdelingerne er nu kommet ud af Store Heddinge Antennelaug, så de ikke længere er tvunget til at få TV derigennem, men har frit valg.

Vores udlejning har været meget stabil i året, kun 8 familieboliger er genudlejet, og 2 ungdomsboliger. Den nye driftsbekendtgørelse indeholder en del effektiviseringskrav, og lægger ansvaret over på organisationsbestyrelserne. Men Lejerbo har jo længe arbejdet med bl.a. budgetstrategier for at sikre en stabil økonomi, og sikre at der bliver henlagt nok, til vedligeholdelse, så ikke afdelingerne forfalder. Der skal også på sigt laves 30 årige drift- og vedligeholdelsesplaner. Ligesom de skal granskes af en ekstern uvildig byggerådgiver hvert 5. år. Forvaltningsrevisionen skal undersøge om boligorganisationernes forretningsgange fremmer sparsommelighed, og evt komme med anbefalinger.

Ministeriet har nu godkendt at Bovangen 23 kan sælges, så den vil blive sat til salg her til foråret. Der er nu også gået så lang tid, hvor Faxe kommune fast har betalt huslejen, så nu bliver der sandsynligvis ikke et tab.

Vi har i organisationen talt en del om evt. nybyggeri, og vi vil nu tage kontakt til Stevns Kommune for en snak om mulighederne.

Da der udvikles meget i Rødvig i disse år, vil det være nærliggende at snakke Almene boliger der, det kunne også være Store Heddinge, hvor der er grunde der er udlagt til almene boliger. Vi har nu modtaget en indbydelse til et møde i Strøby Egede omkring ny lokalplan, som indeholder plads til rækkehuset og dobbelthuse ud over parcelhusene. Lejerbo har lidt udfordringer i øjeblikket, da både Lejerbo København og Lejerbo Kolding har meldt sig ud af Lejerbo. Da Lejerbo's formand jo var fra Kolding har han trukket sig, og næstformanden for øst, Gunnar Sørensen er nu fungerende formand. Et flertal i hovedbestyrelsen indstiller Gunnar Sørensen til ny formand på repræsentantskabsmødet til maj.

Det er en trist situation for Lejerbo. Men Lejerbo er stadig en stor boligorganisation med 49 organisationer og ca. 34.000 boliger – og med et administrationsbidrag i den lave ende. "

Der var en del snak om evt. nybyggeri og hvor det skulle være. Der var enighed om at Rødvig har 1. prioritet, og Strøby Egede er vi ikke så interesserede i, da det vil blive for dyre huslejer. Michael og Morten supplerede bla. med oplysninger om finansiering af nybyggeri, om effektiviseringskravene, vi skal alle spare, for at udgifterne til boligsikring og boligstøtte kan blive mindre, men vi er allerede blandt de billigste i administrationen. Der er pt opskrevet 293, der ønsker bolig i Lejerbo Stevns, deraf er de 225 aktive, mens resten står passive, derfor er det nu på tide, vi tænker på at bygge flere boliger.

Beretningen godkendt.

Ad pkt 4 Michael Keis gennemgik regnskab og budget, vi har en solid økonomi. Regnskabet blev godkendt.

Ad pkt 5 Michael Keis gennemgik forløbet omkring Bovangen 23, som er et bofællesskab, som indeholder 4 ældreboliger, Ministeriet har nu givet tilladelse til salget, men Faxe kommune må ikke dække et evt underskud, men gælden er ikke så stor mere, så det skulle gerne gå op..

Ad pkt 6. De foreslåede uddelegeringer blev godkendt, de var også godkendt i de tidligere vedtægter.

"vi skal venligst anmode repræsentantskabsmødet i henhold til § 5, stk. 6 i vedtægterne om at delegere kompetencen til boligorganisationens bestyrelse på de områder, der er nævnt i stk. 5, dvs:

- 1) Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme
- 2) Overgang af en afdeling fra en boligorganisations til en anden
- 3) Opdeling eller sammenlægning af afdelinger
- 4) Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme
- 5) Grundkøb
- 6) Iværksættelse af nyt byggeri
- 7) Pantsætning af afdelingernes ejendomme
- 8) Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger."

Ad pkt 7 Der var ikke indkommet forslag.

Ad pkt 8 Anny Borch Jensen blev genvalgt for 2 år.

Ad pkt 9 Johnny Nielsen valgt som 1. suppleant, Berith Andersen valgt som 2. suppleant

Ad pkt 10 Mogens Tolstrup Christensen blev genvalgt som næstformand for 2 år.

Ad pkt 11 formand Anny Borch Jensen og næstformand Mogens Tolstrup Christensen valgt som repræsentanter til Landsrepræsentantskabet for 1 år, med Mogens Hansen og René Brandt som suppleanter.

Ad pkt 12 Ernest & Young Godkendt Revisionspartnerselskab blev genvalgt.

Ad pkt 13 En snak om Store Heddinge Vandværks regler om hvem, der har adgang og stemmeret til generalforsamlingen. Gert Nielsen, Vestergade deltager for os.

En snak om de ekstra vandudgifter, når vandmåler eller fyr går i stykker. Det er i den forbindelse vigtigt, at alle tjekker sin vandmåler jævnligt, mindst hver måned, så man kender sit forbrug, og hurtigere opdager, hvis noget er galt.

Ref.: Anny

28. februar 2018.



Anny Borch Jensen

Formand



Mogens Tolstrup Christensen

dirigent